

4. Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 04 "Haun Nord-Ost" 5. Änderung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben von:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mühldorf a. Inn
- Autobahn GmbH des Bundes (AdB)
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerischer Jagdverband e.V.
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Deutsche Bahn GmbH
- Gemeinde Ampfing
- Gemeinde Heldenstein
- Gemeinde Obertaufkirchen
- Gemeinde Schwindegg
- Gewerbeaufsichtsamt
- Kreisbrandrat/ Kreisbrandmeister
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Altötting
- Gemeinde Aschau a. Inn
- Bundeswehr
- Landratsamt Mühldorf: Immissionsschutz, Natur- Landschaftspflege
- Gemeinde Reichertsheim

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- IHK München
- Energienetze Bayern
- Bayernwerke Netz GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Regionaler Planungsverband -Planungsregion 18
- Gesundheitsamt Mühldorf
- Eisenbahnbundesamt

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben von:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom AG PTI 21
- Handwerkskammer München
- Landratsamt Mühldorf: Ortsplanung, Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken abgegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt hiervon Kenntnis. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges werden beglaubigt.

Beschlossen JA 7 NEIN 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rattenkirchen, 17.06.2024

R. Müller

Regina Müller



4. Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung**2.2 Bebauungsplan Nr. 04 "Haun Nord-Ost" 5. Änderung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege****Sachvortrag:**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschluss:

Die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege angeführten Punkte werden in den Hinweisen aufgenommen.

Beschlossen JA 7 NEIN 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rattenkirchen, 17.06.2024

R. Müller
Regina Müller



4. Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung

2.3 Bebauungsplan Nr. 04 "Haun Nord-Ost" 5. Änderung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Regierung von Oberbayern

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt 2.3 wurde zurückgestellt, damit der Punkt 15.1 der Festsetzung intern offene Fragen geklärt werden.

Zurückgestellt JA 7 NEIN 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rattenkirchen, 17.06.2024

R. Müller

Regina Müller



4. Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung**2.4 Bebauungsplan Nr. 04 "Haun Nord-Ost" 5. Änderung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Telekom Deutschland****Sachvortrag:**

Entlang des Geltungsbereiches, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Es wird außerdem darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Folgendes wird durch die Telekom beantragt:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Die von der Deutschen Telekom angeführten Punkte und Hinweise werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Beschlossen JA 7 NEIN 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rattenkirchen, 17.06.2024

R. Müller

Regina Müller



4. Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung

2.5 Bebauungsplan Nr. 04 "Haun Nord-Ost" 5. Änderung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Sachvortrag:

Es wird auf das mögliche Eintreten von Starkniederschlägen und damit verbundenen Sturzfluten und die möglicherweise einhergehenden Schäden dadurch hingewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt regt an, dass der Schutz vor eindringendem Wasser und in diesem Zusammenhang auch die Niederschlagswasserbeseitigung ausreichend berücksichtigt und gesichert werden muss. Im Näheren wird auf die Ausführungen der beiliegenden Stellungnahme hingewiesen.

Außerdem wird gebeten, den Punkt 6 der Hinweise des o.g. Bebauungsplanes wie folgt abzuändern: *Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.*

Prinzipiell akzeptiert das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim die 5. Änderung des o.g. Bebauungsplanes in dem Fall – weist die Gemeinde Rattenkirchen jedoch auf die Notwendigkeit einer gesicherten Wasserversorgung. Die Gemeinde Rattenkirchen wird über die Stadtwerke Waldkraiburg mit Trinkwasser versorgt. Aktuell entsprechen die Wasserschutzgebiete der Waldkraiburger Brunnen nicht dem Stand der Technik und müssen dringend überarbeitet werden. Auf Grund der Defizite sehen wir daher auch die Wasserversorgung der Gemeinde Rattenkirchen strukturell als nicht gesichert an. Vor Erstellung von weiteren Bauleitplanungen ist daher zunächst auf eine gesicherte Wasserversorgung hinzuwirken.

Die erforderliche Überarbeitung der Wasserschutzgebiete der Waldkraiburger Brunnen muss durch die Stadtwerke Waldkraiburg erfolgen, weswegen die Gemeinde Rattenkirchen hier in erster Linie nicht der richtige Ansprechpartner ist. Es ist aber davon auszugehen, dass mit einer entsprechenden Überarbeitung die Wasserversorgung der Gemeinde Rattenkirchen dauerhaft und strukturell gesichert werden kann. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist dahingehend nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Stellungnahme des WWA RO zur Kenntnis. Bezüglich der Anmerkungen hinsichtlich einer gesicherten Trinkwasserversorgung ist davon auszugehen, dass mit einer entsprechenden Überarbeitung der Trinkwasserbrunnen die Wasserversorgung der Gemeinde Rattenkirchen dauerhaft und strukturell gesichert werden kann. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird dahingehend nicht veranlasst.

Der Punkt 6 der Hinweise wird entsprechend abgeändert und in den Planunterlagen ergänzt.

Beschlossen JA 7 NEIN 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rattenkirchen, 17.06.2024

R. Müller

Regina Müller



4. Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung

2.6 Bebauungsplan Nr. 04 "Haun Nord-Ost" 5. Änderung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Landratsamt Mühldorf a. Inn / Ortsplanung

Sachvortrag:

Folgende Hinweise und Anregungen können den Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn bzgl. Ortsplanung entnommen werden:

- 1) In der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes "Haun-Nord-Ost" werden der ursprüngliche Bebauungsplan und die bisherigen Änderungen 1 bis 4 zusammengefasst. Die neu hinzukommenden Anpassungen aus 5. Änderung sind für die Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden kenntlich zu machen.
- 2) Die Verweise auf die gesetzlichen Grundlagen in den Festsetzungen sind teilweise falsch bzw. nicht mehr zutreffend.
- 3) In der Begründung wird unter Nr. 1.1 darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein entwickelt. Dies ist falsch, es handelt sich um den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rattenkirchen.
- 4) Beim Satz 2 unter Punkt 1.2 der Begründung heißt es: "Die gesamte Fläche wird in Zukunft als Gewerbegebiet ausgewiesen." Dies entspricht aber nicht den getroffenen Festsetzungen.
- 5) Insgesamt ist aus der Begründung nicht zu entnehmen welche Änderungen vorgenommen wurden. Demzufolge wurden auch Ziel, Zweck und die Auswirkung der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung nicht dargelegt.

Für die Präambel wird folgender Text vorgeschlagen:

Die Gemeinde Rattenkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Bauland-mobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 diese 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

S a t z u n g.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn bzgl. Ortsplanung zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Zu 1)

Es wird eine Übersicht mit den Anpassungen der 5. Änderung erstellt, welche in die Begründung des Bebauungsplanes mitaufgenommen wird.

Zu 2)

Die in den Festsetzungen genannten Verweise auf die gesetzlichen Grundlagen werden überprüft und ggf. entsprechend korrigiert.

Zu 3)

Der Punkt 1.1 der Begründung wird entsprechend berichtigt. *Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rattenkirchen entwickelt.*

Zu 4)

Der Satz unter Punkt 1.2, bzgl. der Festsetzung eines Gewerbegebietes, wird wie folgt berichtigt: *Die Fläche wird in Zukunft als Misch,- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen*

Zu 5)

Die Begründung wird unter Punkt 1.3 folgendermaßen ergänzt:
Geändert werden auf den Flurstücken 1424 und 1424/3 das Baurecht. Die Zufahrtsstraße auf dem Flurstück 1595 wird neu ausgewiesen. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden angepasst.

Die vom Landratsamt vorgeschlagene Präambel wird entsprechend dem genannten Vorschlag ausgetauscht.

Beschlossen JA 7 NEIN 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rattenkirchen, 17.06.2024

R. Müller

Regina Müller



4. Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung**2.7 Bebauungsplan Nr. 04 "Haun Nord-Ost" 5. Änderung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - HWK München****Sachvortrag:**

Seitens der Handwerkskammer München besteht mit dem Planvorhaben prinzipiell Einverständnis und auch die Ausweisung von Gewerbeflächen wird begrüßt. Es ist jedoch zu gewährleisten, dass die Realisierung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme keinerlei Nachteile oder Beeinträchtigungen für die gewachsenen Strukturen in der baulichen Umgebung, zu den eben kleinstrukturiertes Gewerbe und Handwerk gehören, mit sich bringt. In diesem Fall ist in besonderem Maße auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial durch heranrückende Wohnbebauung hinzuweisen. Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende (Wohn)Baunutzungen im Mischgebiet muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben, was deren ordnungsgemäßer Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen einschließt. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Beschluss:

Der Gemeinderat folgt den Ausführungen der HWK München und nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Beschlossen JA 7 NEIN 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rattenkirchen, 17.06.2024

R. Müller
Regina Müller



4. Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung**2.8 Bebauungsplan Nr. 04 "Haun Nord-Ost" 5. Änderung - Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB - Landratsamt Mühldorf a. Inn / Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft****Sachvortrag:**

Folgende Hinweise und Anregungen können der Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft entnommen werden:

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers liegt dem Landratsamt keine wasserrechtliche Erlaubnis vor, dementsprechend ist die Erschließung im Baugebiet nicht gesichert. Erst wenn prüfbare Antragsunterlagen dazu vorgelegt werden können, kann beurteilt werden, inwieweit die Erschließung des Gebietes als gesichert gelten kann.

Die in der Begründung angegebene Versickerung des Regenwassers dürfte wegen der Bodenbeschaffenheit nicht umsetzbar sein, sodass davon ausgegangen wird, dass das Regenwasser in das Becken auf Fl.-Nr. 1595/2 eingeleitet und von dort aus zum Kirchbrunner Bach fließt. Ob Anwesen ihr Niederschlagswasser in einen Mischwasserkanal zur Kläranlage entwässern, ist dem Landratsamt nicht bekannt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft zur Kenntnis. Die Gemeinde Rattenkirchen wirkt auf eine gesicherte Niederschlagswasserentsorgung hin und legt dem Landratsamt im Zuge des weiteren Änderungsverfahrens entsprechende Unterlagen vor, welche eine abschließende Beurteilung möglich machen. Die Ergebnisse werden im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens veröffentlicht.

Beschlossen JA 7 NEIN 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rattenkirchen, 17.06.2024


Regina Müller



4. Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung

2.9 Bebauungsplan Nr. 04 "Haun Nord-Ost" 5. Änderung - Mitteilung zur Ergänzung der Planung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Sachvortrag:

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Haun Nord-Ost“ haben sich in der Planung weitere Änderungen/Ergänzungen ergeben. Nach vorangegangener Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem ersten Auslegungsverfahren, sollen die Änderungen nun in die Planung eingearbeitet und in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden. Aufgrund der Änderung der Planung wird nach § 4a Abs. 3 BauGB voraussichtlich ein erneuter Auslegungs- und Billigungsbeschluss und damit eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass sich Änderungen und Ergänzungen im Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Haun Nord-Ost“ ergeben und beauftragt den 1. Bürgermeister und die Verwaltung zur Ausarbeitung eines entsprechenden Planentwurfs unter Einarbeitung der genannten Änderungen.

Beschlossen JA 7 NEIN 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rattenkirchen, 17.06.2024

R. Müller

Regina Müller

